



**Dott. Ing. Alessio Simoni**

Viale Vespucci, 13  
57128 - Livorno (LI)  
tel. 0586.581247  
cell. 342.7732105

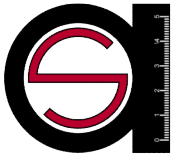
*Progettazione architettonica e strutturale.  
Pratiche autorizzative e studi di fattibilità.  
Pianificazione operativa, controllo e direzione lavori.  
Certificazioni energetiche.  
Rendering e foto inserimento.  
Prevenzione, igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.*

## Relazione tecnica di stima - Integrazione

### Determinazione del valore di mercato

### del complesso immobiliare in Via dell'Artigianato





**Indice:**

- 1. Premessa – Scopo dell'integrazione:**
- 2. Determinazione del criterio di divisione:**
- 3. Divisione dei valori di stima per le singole unità immobiliari:**
- 4. Appendice:**  
**Valutazione dei diritti reali insistenti sull'immobile per le singole unità immobiliari**



## **1. Premessa – Scopo dell'integrazione:**

La presente relazione rappresenta un'integrazione alla Relazione di stima redatta dallo scrivente in data 13.03.20189 e riguarda la determinazione del valore delle singole unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare, ai fini della loro alienazione, anche disgiunta, mediante procedura di evidenza pubblica.

La presente Relazione di Stima determinerà il Valore di mercato delle singole unità immobiliari costituenti il bene, ovvero il prezzo da porre a base d'asta per l'esperimento di tale procedura.

## **2. Determinazione del criterio di divisione:**

Si è stabilito in sede di affidamento del presente incarico integrativo che i valori già determinati per le componenti del complesso immobiliari verranno suddivisi secondo i seguenti criteri, fermi restando i valori già stimati, ovvero:

### **Fabbricato uffici:**

Sup.comm. 1.474,29 mq. x 727,90 €/mq. = **1.073.132,70 €**

### **Fabbricato produttivo:**

Sup.comm. 2.991,73 mq. x 535,36 €/mq. = **1.601.667,22 €**

### **Fabbricato accessorio:**

Sup.comm. 42,38 mq. x 535,36 €/mq. = **22.688,76 €**

La componente relativa alla suscettibilità di trasformazione, ovvero della capacità edificatoria residua avente un valore pari a **159.552,79 €** verrà attribuito esclusivamente alla porzione del complesso edilizio a destinazione produttiva, per due motivi:

- l'impossibilità concreta di realizzare ampliamenti nella porzione del complesso edilizio posta sul fronte strada, a causa della conformazione del lotto e della distanza dai confini;
- la specifica destinazione della potenzialità edificatoria, attribuita dalla disciplina urbanistica: esclusivamente produttiva;

tale fattispecie dovrà trovare riscontro formale, all'atto della alienazione dei beni, in una specifica clausola contrattuale che escluda la possibilità per gli acquirenti delle unità immobiliari facenti parte del "fabbricato uffici" di utilizzare la capacità edificatoria residua che la disciplina urbanistica attribuisce al lotto.



Anche per quanto attiene al valore del fabbricato accessorio, essendo lo stesso ubicato all'interno della porzione a destinazione produttiva, il relativo valore verrà quindi attribuito a tale porzione e attribuito in proporzione tra le unità immobiliari che lo compongono.

Anche in questo caso le unità immobiliari che costituiscono tale edificio dovranno essere censite come "Beni Comuni Censibili", non avendo autonoma redditività.

Dovremo quindi suddividere, sulla base della consistenza delle unità immobiliari costituenti le due porzioni, tra le stesse, i seguenti valori:

**- porzione a destinazione produttiva:**

valore del fabbricato produttivo: 1.601.667,22 €

valore del fabbricato accessorio: 22.688,76 €

valore della capacità edificatoria residua: 159.552,79 €

per un valore complessivo di **1.783.908,77 €**

**- porzione a destinazione uffici:**

valore complessivo **1.073.132,70 €**

### **3. Divisione dei valori di stima per le singole unità immobiliari:**

Al Catasto Fabbricati l'immobile a destinazione produttiva è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

n	Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
<b>1</b>	11	1312	2	Via dell'Artigianato 53,55 p.T-1	C/3	5	185 mq.	189 mq.	€ 1.098,76
<b>2</b>	11	1312	3	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
<b>3</b>	11	1312	4	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
<b>4</b>	11	1312	5	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
<b>5</b>	11	1312	6	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
<b>6</b>	11	1312	7	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
<b>7</b>	11	1312	8	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
<b>8</b>	11	1312	9	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
<b>9</b>	11	1312	10	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
<b>10</b>	11	1312	11	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	210 mq.	218 mq.	€ 1.442,46



si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra le superfici lorde riportate negli atti catastali e le superfici effettive delle stesse, ma, per equità, malgrado l'estrema vicinanza di tali indicazioni, il valore verrà suddiviso proporzionalmente alle superfici lorde effettive che sono state determinate sulla base del rilievo metrico dell'immobile così come segue:

n.	Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Superficie catastale	Superficie effettiva	Valore corrispondente
1	11	1312	2	Via dell'Artigianato 53,55 p.T-1	189 mq.	223,90 mq.	€ 185.198,30
2	11	1312	3	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	209 mq.	210,30 mq.	€ 173.949,10
3	11	1312	4	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	209 mq.	209,95 mq.	€ 173.659,59
4	11	1312	5	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	209 mq.	210,30 mq.	€ 173.949,10
5	11	1312	6	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	209 mq.	223,90 mq.	€ 185.198,30
6	11	1312	7	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	209 mq.	223,90 mq.	€ 185.198,30
7	11	1312	8	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	209 mq.	210,30 mq.	€ 173.949,10
8	11	1312	9	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	209 mq.	209,95 mq.	€ 173.659,59
9	11	1312	10	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	209 mq.	210,30 mq.	€ 173.949,10
10	11	1312	11	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	218 mq.	223,90 mq.	€ 185.198,30
					2.079 mq.	<b>2.156,70 mq.</b>	<b>€ 1.783.908,77</b>

Al Catasto Fabbricati l'immobile a destinazione uffici è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

n.	Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
11	11	1312	602	Via dell'Artigianato 53,55 p.T-1	A/10	5	18 vani	698 mq.	€ 7.529,94
12	11	1312	603	Via dell'Artigianato CND p.T-1	A/10	6	6 vani	112 mq.	€ 2.928,31
13	11	1312	604	Via dell'Artigianato 53,55 p.T	A/10	5	6,5 vani	219 mq.	€ 2.719,15

anche in questo caso si è riscontrata la sostanziale corrispondenza tra le superfici lorde riportate negli atti catastali e le superfici effettive delle stesse, ma per equità, come detto in precedenza, il valore verrà suddiviso proporzionalmente alle superfici lorde effettive misurate, così come segue:

n.	Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Superficie catastale	Superficie effettiva	Valore corrispondente
11	11	1312	602	Via dell'Artigianato 53,55 p.T-1	698 mq.	686,20 mq.	€ 722.369,69
12	11	1312	603	Via dell'Artigianato CND p.T-1	112 mq.	104,90 mq.	€ 110.429,29
13	11	1312	604	Via dell'Artigianato 53,55 p.T	219 mq.	228,30 mq.	€ 240.333,72
					1.029 mq.	<b>1.019,40 mq.</b>	<b>€ 1.073.132,70</b>



## 5. Appendice:

### 5.2. Valutazione dei diritti reali insistenti sulle singole unità immobiliari

Al fine di determinare il valore dei diritti reali presenti sulle singole unità immobiliari abbiamo utilizzato il metodo di calcolo adottato nella stima precedente, individuando le componenti del valore attribuibili alle diverse titolarità ed ottenendo quindi i seguenti valori:

n.	Foglio	Particella	Sub.	valore di mercato stimato	S.P.I.L	Comune di Livorno	Provincia di Livorno
1	11	1312	2	€ 185.198,30	€ 145.191,56	€ 33.979,06	€ 6.027,68
2	11	1312	3	€ 173.949,10	€ 136.372,42	€ 31.915,13	€ 5.661,55
3	11	1312	4	€ 173.659,58	€ 136.145,45	€ 31.862,01	€ 5.652,13
4	11	1312	5	€ 173.949,10	€ 136.372,42	€ 31.915,13	€ 5.661,55
5	11	1312	6	€ 185.198,30	€ 145.191,56	€ 33.979,06	€ 6.027,68
6	11	1312	7	€ 185.198,30	€ 145.191,56	€ 33.979,06	€ 6.027,68
7	11	1312	8	€ 173.949,10	€ 136.372,42	€ 31.915,13	€ 5.661,55
8	11	1312	9	€ 173.659,58	€ 136.145,45	€ 31.862,01	€ 5.652,13
9	11	1312	10	€ 173.949,10	€ 136.372,42	€ 31.915,13	€ 5.661,55
10	11	1312	11	€ 185.198,30	€ 145.191,56	€ 33.979,06	€ 6.027,68
11	11	1312	602	€ 722.369,69	€ 566.322,58	€ 132.536,01	€ 23.511,10
12	11	1312	603	€ 110.429,29	€ 86.574,23	€ 20.260,90	€ 3.594,16
13	11	1312	604	€ 240.333,72	€ 188.416,56	€ 44.094,98	€ 7.822,19
					<b>€ 2.239.860,16</b>	<b>€ 524.192,66</b>	<b>€ 92.988,65</b>

Livorno, 21.05.2019

Il tecnico

Ing. Alessio Simoni

